TONG TIONG LIM

v.

PENTADBIR TANAH DAERAH, JOHOR BAHRU & ANOR.

COURT OF APPEAL, KUALA LUMPUR
DATO' ABU MANSOR BIN ALI JCA
DATO HJ. ABDUL MALEK B. HJ. AHMAD J
DATUK WIRA HJ. MOHD. NOOR B. HJ. AHMAD J
[CIVIL APPEAL NO. J-01-24 1994]
20 SEPTEMBER 1995

PRACTICE & PROCEDURE: *Appeal - Leave - Order by Land Collector for right of way - Compensation to affected landowner fixed at RM9,000 - Order annulled upon objection by affected landowner - Annulment order affirmed by High Court - Appeal - Leave of Court of Appeal - Whether required - Section 68 Courts of Judicature Act 1964.*

In this case the appellant had applied for a private right of way to the Land Collector, Johor Bahru. On 29 December 1990, the application was approved and pursuant to that the Land Collector made an order (the first order) granting the right of way, and fixed RM9,000 as compensation to be paid to the second respondent, the affected landowner. The second respondent objected to the grant, and following that, the first order was retracted and annulled by the Land Collector. The appellant appealed to the High Court againt the annulment of the first order but the Collector's decision was upheld by the learned Judge. The appellant appealed further to the Court of Appeal. However, in so doing, the appellant did not obtain any leave from the Court of Appeal. Before the appeal Judges here, a preliminary issue arose as to whether in the obtaining circumstances, leave was required before the appeal could be proceeded with.

Held:

Per Abu Mansor Ali JCA (Abdul Malek Ahmad & Mohd. Noor Ahmad JJ concurring):

[1] The order was an order for a right of way and the appellant had agreed to pay the second respondent landowner RM9,000 as compensation. That was indeed the value of the right of way. In the circumstances, going by s. 68 Courts of Judicature Act 1964, leave was required before the appellant could proceed with the appeal.

[2] The prayer by Counsel that this Court give leave there and then in exercise of its discretion cannot be entertained. From the Collector's record it is clear that the Collector had cancelled the right of way ordered because the appellant had another access to his land and the right of way was not the only one he had to depend on.

[Appeal dismissed].

[Bahasa Malaysia Translation of Headnotes]

AMALAN & PROSEDUR: *Rayuan - Kebenaran - Perintah oleh Pemungut Hasil Tanah untuk hak laluan - Pampasan kepada tuan tanah yang terjejas ditetapkan pada RM9,000 - Perintah dibatalkan setelah bantahan oleh tuan tahah yang terjejas - Perintah Pembatalan diikrarkan oleh Mahkamah Tinggi - Rayuan - Kebenaran Mahkamah Rayuan - Samada diperlukan - Seksyen 68 Akta Mahkamah Keadilan 1964.*

Dalam kes ini perayu telah memohon untuk mendapatkan hak laluan persendirian kepada Pemungut Hasil Tanah, Johor Bahru. Pada 29 Disember 1990, permohonan tersebut telah diluluskan dan selaras dengan itu Pemungut Hasil Tanah telah membuat perintah (perintah pertama) memberikan hak laluan, dan menetapkan RM9,000 sebagai pampasan yang kena dibayar kepada responden kedua, tuan tanah yang terjejas. Responden kedua telah membantah pemberian tersebut, dan berikutan dengan itu, perintah pertama tersebut telah ditarik balik dan dibatalkan oleh Pemungut Hasil Tanah. Perayu telah merayu kepada Mahkamah Tinggi terhadap pembatalan perintah pertama tersebut tetapi keputusan Pemungut tersebut telah dibenarkan oleh Tuan Hakim yang bijaksana. Perayu telah merayu seterusnya kepada Mahkamah Rayuan. Walaubagaimanapun, dalam melakukan sedemikian, perayu telah tidak mendapatkan sebarang kebenaran daripada Mahkamah Rayuan. Di hadapan Hakim rayuan di sini, satu isu awal telah berbangkit mengenai samada dalam hal keadaan sedemikian, kebenaran adalah diperlukan sebelum rayuan tersebut boleh diteruskan.

Diputuskan:

Oleh Abu Mansor Ali HMR (Abdul Malek Ahmad dan Mohd. Noor Ahmad HH menyetujui):

[1] Perintah tersebut adalah perintah bagi mendapatkan hak laluan dan perayu telah bersetuju untuk membayar responden kedua, tuan tanah tersebut, RM9,000 sebagai pampasan. Itulah sesungguhnya nilai hak laluan tersebut. Dalam keadaan yang sedemikian, menurut s. 68 Akta Mahkamah Kehakiman 1964, kebenaran adalah diperlukan sebelum perayu boleh meneruskan dengan rayuan tersebut.

[2] Pohonan oleh Peguam bahawa Mahkamah ini memberikan kebenaran ketika itu juga dalam melaksanakan budibicaranya tidak boleh diambil perhatian. Daripada rekod-rekod Pemungut, ianya jelas bahawa Pemungut tersebut telah membatalkan hak laluan yang diperintahkan kerana perayu mempunyai jalan masuk yang lain kepada tanahnya dan laluan tersebut bukannya merupakan satu-satu jalan masuk yang beliau terpaksa bergantung kepadanya.

[Rayuan dibatalkan].

For the appellant - Badrol Hisham b. Mohamed Sani; M/s. Shahinuddin & Ranjit, Johor Bahru.
For the 1st respondent - Abdul Alim Abdullah (Abdul Rasid Sudin with him), State Legal Advisor's Office, Johor
For the 2nd respondent - Serene S. Ong; M/s. L.M. Ong & Co.

JUDGMENT

Abu Mansor Ali JCA:

It was common ground between the parties that the appellant did not obtain leave to appeal and so the only issue before us in this appeal was whether leave was necessary. This Court's answer was that leave was necessary and since the appellant had not so obtained leave we unanimously struck out this appeal without going into the merits as it was not properly before us.

At the commencement of this appeal the two respondents' Counsel raised a preliminary objection that the appellant not having obtained leave to appeal could not proceed. The appellant's Counsel contended that in this matter no leave was required and hence they did not do so. We heard arguments limiting ourselves to this issue.

Respondents' Counsel referred us to the first order that was made by the Collector which was in the appellant's Counsel's letter of 12 January 1991 to the Pentadbir Tanah Daerah. It was as follows:

NCH/pk/GEN:191/90
Bil (12) d1m (HL) 1/90

12 Januari 1991

Pentadbir Tanah Daerah,
Pejabat Tanah,
Johor Bahru **DENGAN TANGAN**

Tuan,

Per: Permohonan Hak Lalulalang Persendirian atas Lot 2775 - Geran 27822 Bandar Johor Bahru

Merujuk kepada perkara di atas dimana kami mewakili En. Tong Tiong Lim yang beralamat di 2-B, Jalan Stulang Darat, 80300 Johor Bahru.

Kami juga merujuk kepada perintah tuan bertarikh 29 Disember 1990 khususnya perenggan kelima dimana klien kami telah diarahkan membayar gantirugi sejumlah RM9,000 kepada Pn. Rathiah bte Othman, tuan tanah.

Bersama-sama ini kami kemukakan cek TOB, JB No. 398073 untuk jumlah RM9,000 untuk dibayar kepada Pn. Rathiah.

Kami juga ingin merujuk kepada perenggan kedua perintah tuan yang menyatakan bahawa lalulalang persendirian tersebut seharusnya selebar 10 kaki.

Kami telah dimaklumkan oleh klien kami bahawa setelah Pn. Rathiah membina tembok disepanjangan lalulalang tersebut, lebar lalulalang kini hanya selebar 7 atau 8 kaki sahaja.

Kami memohon kerjasama tuan untuk mengambil tindakan sewajarnya bagi memastikan Pn. Rathiah mematuhi dengan sepenuhnya perintah-perintah yang dikeluarkan khususnya luas lalulalang yang telah ditetapkan.

Kami percaya bahawa gantirugi yang telah dianggarkan harus setimbal dengan luas lalulalang yang ditetapkan.

Sekian kerjasama dan perhatian tuan didahului dengan ribuan terima kasih.

Yang benar,

t.t.

Lamp.

s.k. 1. Pn. Rathiah bte Othman MEL BIASA
2. klien MEL BIASA.

There was apparently an objection to the order made by the Collector from the land owner, the 2nd respondent. It was as follows:

Ratiah bte Othman,
No. 3, Lorong Satu, Jalan Stulang Darat,
Johor Bahru.

13 Januari 1991.

Pentadbir Tanah Daerah,
Johor Bahru.
(U/P: Encik Mohd. Naim bin Nasir)

Tuan,

Bantahan Keatas Permohonan Hak Lalulalang
Persendirian Atas Lot 2775 Geran 27822
Bandar Johor Bahru (Ruj. (HL) 1/90)

Merujuk kepada surat tuan bil. (12) dlm. (HL) 1/90 bertarikh 31 Disember 1990 adalah saya Rathiah bte Othman tidak bersetuju dan membantah atas perintah yang pihak tuan keluarkan kerana sebab-sebab berikut:

i) Lot 603 adalah satu keping tanah yang sememangnya ada muka jalan menghadap Jalan Stulang Darat. Ciri-ciri Hak Lalulalang bagaimana s. 389 Kanun Tanah Negara adalah untuk mengujudkan hak lalulalang di atas tanah itu dan perhentian awam, maka dengan itu tiada sebab dan mengapa perlucutan hak perlu dibuat keatas tanah saya Lot 2775.

ii) Lot 603 adalah tanah pemilikan bersama oleh mereka-mereka dengan bahagian-bahagian yang berlainan sebagaimana ditetapkan dalam hakmiliknya. Sungguh pun tanah tersebut belum dipecah bahagian tanah itu dibawah Bab 2 Bahagian Sembilan Kanun Tanah Negara tetapi masing-masingnya berhak kepada milikan dan kenikmatan keseluruhannya bagaimana s. 343(l)(b). Maka dalam hal tersebut pemohon yang merupakan pemilik bersama di Lot 603 boleh melalui tanahnya yang dimiliki bersama tersebut.

Berdasarkan dua sebab tersebut maka tiada hak untuk pentadbiran tuan untuk mengeluarkan perintah untuk hak lalulalang persendirian bagi pihak pemilik Lot 603.

Sungguhpun sedemikian atas perikemanusiaan sebagaimana percakapan saya dalam perbicaraan dengan tuan, saya bersetuju untuk berunding dengan pemilik tanah untuk Ismen keatas penggunaan di atas tanah saya.

Sekian untuk tindakan lanjut tuan, terima kasih.

Yang benar,

t.t.

...

(RATHIAH BTE OTHMAN)

s.k.: Leng & Co.,
Peguambela dan Peguamcara,
lst & 2nd Floor,
Wisma Great Oriental,
23, Jalan Meldrum,
80000 Johor Bahru.

Encik Tong Tiong Lim,
2-B, Jalan Stulang Darat.

As a result of that objection the Collector made another order as follows:

PERMOHONAN HAK LALULALANG PERSENDIRIAN
ATAS TANAH LOT 2775, GERAN 27822, MUKIM
BANDAR, JOHOR BAHRU.

PERINTAH

Berdasarkan faktor-faktor berikut dan menimbangkan siasatan yang telah diadakan pada 20 Februari 1991 kerana pemilik tanah Lot. 2775 mengemukakan bantahan, saya Mohd. Azman bin Md. Ali sebagai Penolong Pentadbir Tanah Daerah Johor Bahru, menarik balik dan membatalkan perintah yang dikeluarkan, bertarikh 29 Disember 1990.

1.1 Hak lalulalang tidak perlu diberikan oleh kerana tuan tanah-tuan tanah (pemohon) di Lot 603 mempunyai lalulalang yang sendiri.

1.2 Ini adalah kerana mereka ini merupakan tuan tanah-tuan tanah bersama (Lot. 603).

1.3 Lot. 603 ini masih belum lagi dibuat pecah bahagian.

t. t.

(Mohd. Azman b. Md. Ali
Penolong Pentadbir Tanah
Daerah Johor Bahru.

Diperbuat di Pejabat Pentadbir
Tanah Daerah Johor Bahru pada
20 Februari 1991.

This second order of the Collector annulled the first order made. Hence this appeal to the High Court Johor Bahru against the order of the Collector. The High Court Judge upheld and confirmed the decision of the Collector.

Should the appellant have obtained leave? Section 68 of the Courts of Judicature Act 1964 reads:

68. Non-appealable matters.

(1) No appeal shall be brought to the Court of Appeal in any of the following cases:

(a) when the amount or value of the subject-matter of the claim (exclusive of interest) is less than two hundred and fifty thousand ringgit, except with the leave of the Court of Appeal;

(b) where the judgment or order is made by consent of parties;

(c) where the judgment or order relates to costs only, which by law are left to the discretion of the Court, except with the leave of the Court of Appeal; and

(d) where, by any written law for the time being in force, the judgment or order of the High Court is expressly declared to be final.

(2) (Deleted).

(3) No appeal shall lie from a decision of a Judge in Chambers in a summary way on an interpleader summons, where the facts are not in dispute, except by leave of the Court of Appeal, but an appeal shall lie from a judgment given in Court on the trial of an interpleader issue.

We were unanimous in upholding the contention of Counsel for both respondents that leave was indeed required before the appellant could proceed because the order was an order for a right of way and clearly it was conceded by the appellant that he agreed to pay the 2nd respondent landowner RM9,000 as compensation. That was indeed the value of the right of way.

The appellant's Counsel prayed that we might give leave there and then in exercise of our discretion. We declined as we noticed from the Collector's record that it was clear the Collector had cancelled the right of way ordered because the appellant had another access to his land and the right of way was not the only one he had to depend on.

We struck out the appeal with costs with an order that the deposit is to go to the respondent to account of costs.

Abdul Malek Ahmad J:

Saya bersetuju sepenuhnya dengan isi kandungan penghakiman ini.

Mohd. Noor Ahmad J:

Saya bersetuju sepenuhnya dengan isi kandungan penghakiman ini.